

Preço de venda da fracção

O preço de venda e o rácio de compensação das fracções são fixados por despacho do Chefe do Executivo.

O preço de venda é calculado através da seguinte fórmula:

$$P_v = V_{mf} \times (1 - R_c)$$

em que

P_v : Preço de venda da fracção;

V_{mf} : Valor de mercado avaliado pelo IH com base no preço dos edifícios habitacionais privados das zonas adjacentes no início da venda das fracções;

R_c : Rácio de compensação, sendo a percentagem de desconto estabelecida em função do preço dos edifícios habitacionais privados das zonas adjacentes no momento da fixação do preço de venda inicial das fracções.

Fundo destinado a grandes reparações dos equipamentos

O referido fundo é dotado de uma quantia correspondente a 2% da soma do valor presumível do prémio, caso este tivesse sido pago nos termos legais, acrescido do valor dos custos inerentes à construção. A quantia supracitada é suportada pelo promotor do empreendimento que procede ao seu depósito na conta criada para o efeito antes do registo definitivo do título de propriedade horizontal do edifício.

Regime de revenda

O prazo de inalienabilidade é de **16** anos

Decorridos menos de

16 anos

Após autorizado o levantamento do ónus de inalienabilidade, nos termos legais, a fracção só pode ser vendida ao IH e o preço de venda da fracção é o preço pago pelo promitente-comprador ou pelo proprietário no momento da compra da fracção, ao qual são deduzidas as despesas para a reposição das condições de habitabilidade da fracção, entre outras.

Decorridos

16 anos

O proprietário que pretenda vender a fracção deve comunicar ao IH o plano de venda e o preço de venda, etc., caso o IH exerça o direito de preferência, este adquire a fracção pelo preço de venda supracitado, ao qual é deduzido o valor da compensação.

Quando o IH não exerce o direito de preferência, é paga uma compensação ao IH, a venda e as posteriores são obrigatoriamente efectuadas a residentes permanentes de Macau, sendo o preço de venda definido livremente pelo mercado.

Infracções administrativas

Multa

1. O promitente-comprador ou o proprietário que utilize a fracção para um fim não habitacional ou a ceda totalmente, a título oneroso ou gratuito, para habitação de outrem, nomeadamente para arrendamento, comércio ou armazém, é punido com multa de **5%** a **20%** do preço da venda inicial.
2. Quando sem motivo justificado, o promitente-comprador, o proprietário ou elementos do seu agregado familiar, a partir da data da entrega da fracção, não resida na mesma, pelo menos, **183** dias em cada ano, o titular da fracção é punido com multa de **5%** a **15%** do preço da venda inicial.
3. O promitente-comprador ou proprietário que proceda ao arrendamento parcial de fracção de habitação intermédia é punido com multa de **2%** a **5%** do preço da venda inicial.
4. O promitente-comprador que não compareça à celebração da escritura pública de compra e venda da respectiva fracção, sem motivo justificado, é punido com multa de **3 000** a **10 000** patacas.
5. A entidade credora que não cumpra o dever de comunicação é punida com multa de **5 000** a **15 000** patacas.

Para mais informações, queira consultar a Lei n.º 17/2023 (Regime jurídico da habitação intermédia)

Sede do IH

📍 Rua Norte do Patane, n.º 238, Macau

☎ 2859 4875

☎ 8299 4222

✉ info@ihm.gov.mo

🌐 <https://www.ihm.gov.mo>



澳門特別行政區政府
Governho da Região Administrativa Especial de Macau
房屋局
Instituto de Habitação

澳門特別行政區政府
Governho da Região Administrativa Especial de Macau
房屋局
Instituto de Habitação

Regime jurídico da Habitação Intermédia

A Lei n.º 17/2023 (Regime jurídico da habitação intermédia)

entra em vigor no dia

1 de Abril de 2024



Finalidade da construção

1. Apoiar os residentes de Macau, com determinados níveis de rendimento e património, na resolução dos seus problemas habitacionais, nomeadamente na aquisição de habitação;
2. Promover uma oferta de habitação adequada à capacidade aquisitiva dos residentes de Macau.



Finalidade das fracções

As fracções de habitação intermédia destinam-se exclusivamente a habitação própria do promitente-comprador ou do proprietário e dos respectivos agregados familiares com carácter permanente.

Requisitos de candidatura



1. Ter completado **18 anos de idade** e ser residente permanente de Macau (caso concorra com o agregado familiar);
2. Ter completado **23 anos de idade** e ser residente permanente de Macau (caso concorra individualmente);
3. Residir em Macau há, pelo menos, **7 anos**;
4. Preencher o requisito de permanência em Macau durante, pelo menos, **183 dias** nos **12 meses** anteriores ao termo do prazo de apresentação da candidatura;
5. O candidato e os elementos do agregado familiar não podem ser ou ter sido imóvel em Macau, nos **10 anos** anteriores à data da apresentação da candidatura e até à data de celebração do contrato-promessa de compra e venda, salvo quando a aquisição se deu por motivo de sucessão;
6. O candidato e os elementos do agregado familiar têm de cumprir os limites de rendimento e de património fixados;
7. O candidato e os elementos do agregado familiar casados têm de fazer constar, do mesmo boletim de candidatura, os respectivos cônjuges.



Não se pode candidatar à habitação intermédia

1. Quem tenha visto resolvido o contrato-promessa de compra e venda de habitação intermédia ou económica, ou tenha visto declarado nulo o contrato-promessa de compra e venda ou o contrato de compra e venda de habitação intermédia ou económica, nos **10 anos** anteriores à data da apresentação da candidatura de acordo com a lei.
2. Quem tenha sido excluído de candidatura anterior por prestação de declarações falsas ou inexatas, ou tenha feito uso de meio fraudulento para adquirir habitação intermédia ou habitação económica, arrendar habitação social ou beneficiar de abono provisório de residência a agregados familiares da lista de candidatos a habitação social, nos **10 anos** anteriores à data da apresentação da candidatura.
3. Os adquirentes de habitação intermédia, económica ou os beneficiários de bonificação de juros de 4% e os elementos dos seus agregados familiares.

(Os elementos do agregado familiar, não casados, que não sejam adquirentes de habitação, caso contraíam matrimónio, no futuro, podem candidatar-se separadamente à aquisição de fracção, desde que decorridos 10 anos a contar da data de entrega da respectiva habitação, sendo um factor a considerar para efeitos de cálculo de pontuação.)



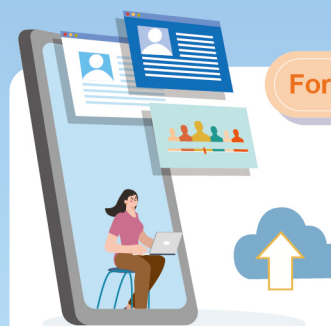
Limites de rendimento mensal e o limite máximo de património líquido

Os limites mínimo e máximo de rendimento mensal e o limite máximo de património líquido do candidato e dos elementos do seu agregado familiar são fixados por despacho do Chefe do Executivo.

1. O limite mínimo do rendimento mensal é igual a **50%** do limite máximo do rendimento mensal fixado para a habitação económica.
2. O limite máximo do rendimento mensal é igual ao limite máximo do rendimento mensal fixado para a habitação económica, **acrescido de 10%**.
3. O limite máximo do património líquido é igual ao limite máximo do património líquido fixado para a habitação económica, **acrescido de 20%**.



Forma de candidatura



A candidatura tem de ser apresentada ao IH através da plataforma electrónica.

Ordenação por pontuação

As candidaturas são classificadas de acordo com a pontuação das condições socioeconómicas e habitacionais do candidato e do seu agregado familiar, tendo em consideração, nomeadamente:



1. A estrutura do agregado familiar;
2. A dimensão do agregado familiar;
3. Número ou proporção de residentes permanentes de Macau na composição do agregado familiar;
4. Se algum dos elementos do agregado familiar constar noutro boletim de candidatura a habitação intermédia, habitação económica ou à bonificação de juros de 4%.

O mapa da pontuação é fixado por despacho do Chefe do Executivo.

As candidaturas são ordenadas por ordem decrescente, com as pontuações finais obtidas.

Seleção dos adquirentes e apreciação da habitação

1. Na selecção dos adquirentes é feita a apreciação da habitação dos candidatos admitidos e dos elementos dos seus agregados familiares, de acordo com a sua posição na lista definitiva de ordenação e a quantidade e tipologia de fracções a atribuir.
2. Antes da atribuição da habitação, o IH procede, nos termos da lei, à apreciação dos requisitos do candidato e dos elementos do respectivo agregado familiar para verificar se continuam preenchidos, em particular os limites de rendimento mensal e o limite máximo de património líquido estabelecidos no despacho do Chefe do Executivo, mais recentemente publicado.

Validade da lista

O prazo de validade da lista definitiva de ordenação cessa após a promessa de venda de todas as fracções postas a concurso.